

二零二四年十二月十三日舉行的城市規劃委員會
第 1328 次會議記錄

出席者

發展局常任秘書長(規劃及地政) 主席
何珮玲女士

廖凌康先生 副主席

劉竟成先生

蔡德昇先生

梁家永先生

余偉業先生

陳振光教授

何鉅業先生

呂守信先生

徐詠璇教授

鄭楚明博士

鍾錦華先生

葉頌文博士

葉文祺先生

潘樂祺先生

鄧寶善教授

黃傑龍教授

黃煜新先生

葉少明先生

運輸署總工程師／交通調查及支援
潘永康先生

環境保護署首席環境保護主任(總區北)
余錦華女士

地政總署署長
羅淦華先生

規劃署署長
鍾文傑先生

規劃署副署長／地區
譚燕萍女士

秘書

因事缺席

黃幸怡女士

黃煥忠教授

倫婉霞博士

馬錦華先生

陳遠秀女士

民政事務總署總工程師(工程)
區英傑先生

列席者

規劃署助理署長／委員會
鄧翠儀女士

總城市規劃師／城市規劃委員會
馮志慧女士

高級城市規劃師／城市規劃委員會
黃可怡女士

議程項目1

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

通過二零二四年十一月二十九日第 1327 次會議記錄

1. 二零二四年十一月二十九日舉行的第 1327 次會議的會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

修訂已通過的二零二四年十一月四日和二零二四年十一月五日第 1327 次會議記錄

2. 秘書報告，二零二四年十二月二日和二零二四年十二月三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)秘書處收到兩名有關《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》(下稱「分區計劃大綱草圖」)的申述人(R2376 及 R3535)的電郵。該兩名申述人分別於二零二四年十一月四日和二零二四年十一月五日出席了分區計劃大綱草圖申述聆聽會。他們在電郵中表示在會議記錄中，他們所陳述的內容被簡化，而且不完整及／或不準確。

3. 秘書表示，根據城規會的「辦事程序與方法」，會議的討論要點及決定會記錄於有關的會議記錄，以作為會議的正式記錄。會議過程並非以逐字記錄方式記載。經進一步檢查聆聽會議的錄音記錄，建議因應兩名申述人(R2376 及 R3535)所提出的意見，修訂已通過的二零二四年十一月四日第 1327 次會議記錄第 22 及 23 頁第 23、23(d)及 23(e)段，以及修訂已通過的二零二四年十一月五日第 1327 次會議記錄第 49 頁第 50(e)及 50(f)段。對已通過的會議記錄所作的擬議修訂在屏幕上顯示，以待城規會同意。無論如何，有關修訂對已通過的會議記錄的準確性和完整性並沒有重大影響。

4. 城規會同意對已通過的會議記錄作出的擬議修訂。秘書表示有關修訂會以增補資料的形式載於已通過的第 1327 次會議記錄，然後上載到城規會網站。

[余錦華女士此時到席。]

議程項目2

[公開會議]

續議事項

[此議項以廣東話進行。]

(i) 核准分區計劃大綱草圖

5. 秘書報告，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條，於二零二四年十月二十九日核准旺角分區計劃大綱草圖(重新編號為 S/K3/38)。核准上述分區計劃大綱圖一事於二零二四年十一月八日在憲報公布。

(ii) 發還分區計劃大綱核准圖

6. 秘書報告，發展局局長於二零二四年十一月一日根據《城市規劃條例》第 12(1A)(a)(ii)條，把《尖沙咀分區計劃大綱核准圖編號 S/K1/28》及《荃灣分區計劃大綱核准圖編號 S/TW/37》發還城市規劃委員會以作出修訂。發還上述分區計劃大綱圖一事於二零二四年十一月十五日在憲報公布。

(iii) 考慮有關市區重建局發展計劃草圖的申述的聆聽會安排

7. 秘書報告，就考慮《市區重建局洗衣街／花墟道發展計劃草圖編號 S/K3/URA5/1》(下稱「發展計劃草圖」)的申述的聆聽會安排已於二零二四年十二月四日透過傳閱文件方式獲委員同意。秘書簡介，二零二四年九月二十三日，發展計劃草圖根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會收到 767 份有效的申述。由於所收到的申述性質相似，建議把所有有效的申述合為一組進行聆聽，由城市規劃委員會全體委員(下稱「城規會全體委員」)以集體形式考慮。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人在聆聽部分中最多可獲分配 10 分鐘的陳述時間。現定於二零二五年一月由城規會全體委員考慮有關發展計劃草圖的申述。

(iv) 駁回關於反對城市規劃委員會就第 12A 條申請編號 Y/H5/7 所作決定而提出的司法覆核申請(高院憲法及行政訴訟 2023 年第 2260 號)

8. 秘書報告，原訟法庭頒下判決，駁回由巧福發展有限公司、黑暗中對話(香港)基金有限公司及黃宏泰先生(下稱「司法覆核申請人」)提出的司法覆核申請。有關的司法覆核是反對城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)就一宗獲局部同意的第 12A 條申請編號 Y/H5/7(下稱「第 12A 條申請」)所作的決定。該宗申請涉及一幅位於灣仔聖佛蘭士街及秀華坊的用地(下稱「申請地點」)，由堅雄有限公司、滿盈發展有限公司及仲堅有限公司(下稱「第 12A 條申請人」)提交。黃煜新先生已就此議項申報利益，因為他和配偶在灣仔擁有物業。由於此議項僅旨在向委員報告關於原訟法庭就該宗司法覆核申請所作的判決，委員同意黃煜新先生可留在席上。

9. 秘書簡介，司法覆核於二零二三年十二月十三日提出，反對小組委員會於二零二三年九月二十二日作出的決定。有關決定是部分同意第 12A 條申請，把申請地點在灣仔分區計劃大綱圖編號 S/H5/31 上，由「住宅(甲類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)9」地帶，最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米，以便作擬議的 28 層住宅發展暨商業用途(包括藝術設施)。司法覆核申請人是第 12A 條申請的提意見人。司法覆核申請主要關注與行人安全和在申請地點關設無障礙通道有關的問題。該宗司法覆核申請的主要理由如下：

- (a) 理由一—城規會越權行事，作出不明確的決定，以及／或是沒有就決定「部分同意」第 12A 條申請提供任何充分理由，甚至沒有指明同意第 12A 條申請的哪部分；
- (b) 理由二—城規會將其法定權力非法地授予規劃署，以決定接受第 12A 條申請的哪部分；以及
- (c) 理由三—城規會並無考慮提出反對的公眾意見，沒有履行其責任，小組委員會文件並無公平地向城規

會陳述該等提出反對的公眾意見，城規會亦並無提供任何充分理由解釋為何拒絕公眾意見所表達的觀點。

10. 秘書表示，原訟法庭在二零二四年十一月六日駁回這宗司法覆核申請，主要理由如下：

- (a) 有關事項、因素、規劃考慮因素及評估、政府部門的意見及規劃署的看法(關於闢設直接的車輛通道、非建築用地和 24 小時公眾通道的建議)已公平而且全面地向小組委員會委員陳述。小組委員會十分清楚小組委員會文件的內容，以及規劃署和第 12A 條申請人在小組委員會會議中作出的陳述。小組委員會顯然決定採納規劃署局部同意改劃申請並訂明適當管制的建議，而該局部同意並無不明確的範圍或並非缺乏詳情。由於並無不明確的局部同意(司法覆核的理由一)，因此指稱中的非法權力轉授(司法覆核的理由二)亦不能得直；以及
- (b) 表示反對的相關意見(下稱「有關意見」)已公平地向小組委員會陳述，以供在作出決定的過程中審議，而小組委員會委員十分清楚有關意見。小組委員會已檢視有關意見，但在當時的審議階段認為並非極其重要，因而未有重視。既無證據顯示城規會漠視有關意見，亦無城規會是否有責任就拒絕該等意見提供理由的問題(司法覆核的理由三)。

11. 秘書進一步報告，司法覆核申請人於二零二四年十二月三日就原訟法庭駁回其司法覆核申請的裁決發出上訴通知書。

12. 委員備悉原訟法庭駁回司法覆核申請的裁決，並同意秘書代表城規會處理這宗上訴。

(v) 新接獲的城市規劃上訴個案

城市規劃上訴個案編號：2024 年第 4 號
擬在劃為「農業」地帶的
新界上水坑頭第 94 約地段第 496 號 F 分段
興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)
申請編號 A/NE-KTS/534

13. 秘書報告，上訴委員團(城市規劃)在二零二四年十一月七日收到一份上訴通知書，就城市規劃委員會(下稱「城規會」)在二零二四年八月二十三日經覆核後駁回一宗申請(編號 A/NE-KTS/534)的決定提出上訴。該宗申請擬在古洞南分區計劃大綱圖上劃為「農業」地帶的申請地點興建屋宇(新界豁免管制屋宇—小型屋宇)。

14. 這宗覆核申請被城規會駁回的理由如下：

- (a) 擬議發展不符合「農業」地帶的規劃意向。此地帶的規劃意向，主要是保存和保護良好的農地／農場／魚塘，以便作農業用途。設立此地帶的目的，亦是要保存在復耕及作其他農業用途方面具有良好潛力的休耕農地。申請書內並無提出有力的規劃理據，以支持偏離此規劃意向；以及
- (b) 坑頭的「鄉村式發展」地帶內仍有主要預算用作興建小型屋宇的土地可供使用。為使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面較具經濟效益，把擬議小型屋宇發展集中在「鄉村式發展」地帶內會較為合適。

15. 委員備悉，這宗上訴個案的聆訊日期仍有待確定，並同意秘書會一如往常代表城規會處理這宗上訴。

(vi) 上訴個案的統計數字

16. 秘書報告，截至二零二四年十二月十日，上訴委員團(城市規劃)尚未聆訊的個案有四宗，有待裁決的上訴個案有一宗。

- | | |
|-------|--|
| 陳遠秀女士 | — 為房委會委員，亦是房委會策劃小組委員會委員，以及其下的審計附屬小組委員會主席； |
| 葉頌文博士 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和長春社有業務往來； |
| 何鉅業先生 | — 目前與新鴻基公司、艾奕康公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 馬錦華先生 | — 為先導計劃顧問小組成員； |
| 梁家永先生 | — 為香港觀鳥會執行委員會前委員和香港觀鳥會其下的紅耳鴨俱樂部委員會前主席；以及 |
| 葉文祺先生 | — 為團結香港基金副總裁兼公共政策研究院聯席主管，而該基金會曾接受嘉道理家族的捐款。 |

19. 委員備悉，區英傑先生、何鉅業先生、馬錦華先生和陳遠秀女士因事未能出席會議。由於羅淦華先生和葉頌文博士涉及直接利益，因此須請他們就此議項暫時離席。至於梁家永先生和葉文祺先生，由於他們並無參與所提交的相關申述，因此委員同意他們均可留在席上。

[羅淦華先生和葉頌文博士此時暫時離席。]

20. 主席表示，先導計劃是由政府提出，是利用私人土地以增加公私營房屋供應的其中一項措施。在先導計劃下，私人土地所增加的住用總樓面面積有不少於七成須撥作公營房屋發展，而發展商須負責進行地盤平整工程及建造配套基建和設施。在二零二四年五月申請期完結前，共收到七宗先導計劃申請。位於南生圍的擬議發展(即修訂項目 A1、A2 和 B)是首個

提交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)以供考慮的先導計劃項目。

簡介和提問部分

21. 主席表示已向申述人發出通知，邀請他們出席聆聽會議，但他們當中除已到席或表明會出席聆聽會議的人士外，其他人士不是表示不會出席聆聽會議，就是沒有回覆。由於城規會已給予申述人合理的通知，委員同意在這些人士缺席的情況下聆聽有關的申述。

22. 以下政府的代表、申述人及他們的代表此時獲邀到席上：

政府的代表

規劃署

- | | | |
|-------|---|-------------------|
| 盧玉敏女士 | — | 粉嶺、上水及元朗東規劃專員 |
| 麥榮業先生 | — | 高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |
| 林達良先生 | — | 城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東 |

發展局土地共享辦事處

- | | | |
|-------|---|-----------|
| 周文康先生 | — | 土地共享辦事處總監 |
| 許自明先生 | — | 助理秘書長 |
| 梁以邦先生 | — | 高級工程師 |
| 郭仲傑先生 | — | 城市規劃師 |

漁農自然護理署(下稱「漁護署」)

- | | | |
|-------|---|----------|
| 關世平先生 | — | 高級自然護理主任 |
|-------|---|----------|

申述人及申述人的代表

R1—Topwood Limited/Success King Limited/Richduty Development Limited

- | | | |
|-------|---|--------|
| 胡韻然女士 |] | |
| 趙祖強先生 |] | 申述人的代表 |
| 朱倩怡女士 |] | |

R 2—長春社

吳希文先生

— 申述人的代表

R 3—Mary Mulvihill

Mary Mulvihill 女士

— 申述人

R 4—香港觀鳥會

黃雪媚女士

— 申述人

R 5—Fung Kam Lam

馮錦霖先生

— 申述人

23. 主席歡迎各人到席，並扼要解釋聆聽會的程序。她表示會請規劃署的代表向委員簡介申述的內容，繼而請申述人及／或他們的代表作口頭陳述。為確保聆聽會能有效率地進行，每名申述人將獲分配 10 分鐘時間作出陳述。在申述人及／或他們的代表獲分配的時間完結前兩分鐘和完結的一刻，會有計時器提醒他們。答問部分會在申述人及／或他們的代表完成口頭陳述後進行。委員可直接向政府的代表、申述人及／或他們的代表提問。答問部分結束後，主席會請政府的代表、申述人及／或他們的代表離席。城規會將閉門商議有關的申述，並於稍後把城規會的決定通知申述人。

24. 主席請規劃署的代表向委員簡介申述的內容。規劃署高級城市規劃師／粉嶺、上水及元朗東麥榮業先生借助投影片，向委員簡介申述的內容，包括修訂分區計劃大綱圖的背景、申述人提出的理由／意見／建議、政府的回應，以及規劃署對有關申述的意見。有關詳情載於城規會文件第 10988 號(下稱「文件」)。修訂項目包括：

- (a) 項目 A1—把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，最大總樓面面積為 95 100 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以作公營房屋發展；
- (b) 項目 A2—把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(甲類)2」地帶，最大住用總樓面面積為 50 179 平方米，最大非住用總

樓面面積為 2 245 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以作私人房屋發展；

- (c) 項目 B 一把位於蠔洲路北面的一幅用地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「抽水站」地帶；
- (d) 項目 C 一把位於蠔洲路北面的一塊狹長土地，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶；
- (e) 項目 D 一把位於蠔洲路北面的一個小圓丘，由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」；以及
- (f) 項目 E 一把位於榮基村的一幅用地由「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶，最高地積比率為 1.55 倍，最高建築物高度為主水平基準上 54 米。

25. 主席繼而請申述人及／或他們的代表闡述其申述。

R1—合域有限公司／誠君有限公司／富任發展有限公司

26. 胡韻然女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 她支持項目 A1、A2、B、C 及 D，因為該等項目能反映城規會於二零二四年六月二十一日就同意擬議先導計劃發展項目所作的決定；
- (b) 項目 A1 和 A2 有助早日落實先導計劃下的公私營房屋發展；以及
- (c) 項目 B 的擬議抽水站是支援擬議先導計劃發展項目的重要基礎設施。

R2—長春社

27. 吳希文先生借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 他對先導計劃發展建議對生態保育的影響深表關注，因為先導計劃用地鄰近濕地保育區；
- (b) 先導計劃設有地域限制，訂定分區計劃大綱圖上與保育相關的土地用途地帶和地區，其中包括新自然保育政策下的 12 個須優先加強保育地點，不符合先導計劃資格。然而，約 15% 的先導計劃用地(規劃作道路和園境)與其中一個須優先加強保育地點(即拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地)重疊；
- (c) 根據文件所載的回應，土地共享先導計劃顧問小組(下稱「顧問小組」)已考慮到先導計劃用地的規劃歷史，即當中有部分範圍涉及一宗已獲同意的第 12A 條申請(下稱「第 12A 條申請」)(編號 Y/YL-NSW/4)，而有關申請地點邊緣有小部分地方與拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地重疊，並認為先導計劃發展項目建議可在房屋需求與保育之間取得適當平衡，遂支持這項建議。他質疑這段「規劃歷史」與先導計劃地域限制的準則並不相關，並詢問倘先導計劃的申請不符合準則，顧問小組在考慮有關申請時是否有酌情權。擬議發展作為由城規會審議的首個先導計劃項目，會為日後容許發展凌駕保育政策的同類申請立下先例；
- (d) 雖然「建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」(下稱「可行性研究」)所建議的南生圍濕地保育公園並沒有涵蓋先導計劃用地，但先導計劃用地十分接近濕地保育公園，而擬議發展會對濕地保育公園造成負面影響。預計擬議發展會對南生圍濕地保育公園造成間接環境干擾。雖然生態影響評估已對一些鳥類如普通鸕鶿的夜棲地進行光線評估，但沒有對夜間活動的鳥類進行光線影響評估，亦沒有包括詳細飛行路線的資料。此外，高密度的住宅大廈亦會造成人為干擾；
- (e) 三幅擬議的補償濕地零碎分散，其功能或不能與原先面積較大的濕地相比。現時並無足夠的詳細資料，證明這些補償濕地會如文件所載，與附近現有

濕地有效產生協同效應，因為該些濕地會以兩種管理方式管理，位於先導計劃用地內的濕地會以一種方式管理，而位於先導計劃用地以外的濕地則會採用另一種方式管理。這樣可如何確保先導計劃用地內外的擬議補償濕地生態完整，令人存疑；

- (f) 先導計劃申請人提交的生境創造及管理計劃及財務安排沒有足夠的詳情。擬議先導計劃發展項目內的補償濕地是否切實可行和可持續發展(包括日後的保養和管理)令人存疑；
- (g) 項目 E 用地大部分範圍位於南生圍濕地保育公園內，但當局沒有就南生圍濕地保育公園的運作進行影響評估。容許在南生圍濕地保育公園範圍內進行發展會為日後的同類個案立下不良先例；以及
- (h) 長春社曾於二零二一年九月發信給土地共享辦事處(下稱「辦事處」)，並連同六個其他環保團體聯署致函發展局，就兩宗先導計劃申請(包括一宗位於南生圍涉及項目 A1 及 A2 用地的申請)，表達他們的深切關注。發展局只回信確認已收到他們的意見，但沒有與他們安排會面／進行討論。環保團體只可在城規會舉行的申述聆聽會上發表意見，而舉行聆聽會時通常已進入較後階段。政府與環保團體之間的溝通尚有改善空間，讓雙方交流意見、解決關注事項和加強互信。

R 4 – 香港觀鳥會

28. 黃雪媚女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 擬議的先導計劃用地侵佔其中一個須優先加強保育地點(即拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地)的範圍，不符合先導計劃的申請資格。雖然先導計劃用地有部分地方屬一宗已獲同意擬作住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)所涉範圍，但當局在審批擬議先導計劃發展項目時不應把規劃歷史列為考慮因素，亦不應對該項發展給予酌情考慮，豁免有

關項目不須遵從不可設於分區計劃大綱圖上與保育相關的土地用途地帶及有關範圍內的資格準則。當局應採取更嚴謹的審批方式，而不是只求在房屋發展與保育之間取得平衡；

- (b) 擬議先導計劃發展項目的生態影響評估，與濕地保育區和濕地緩衝區內其他發展項目的評估相比，不夠全面。原有荒廢池塘內有具保育價值的物種棲息，因此該池塘不應被評為生態價值較低。相關評估沒有就沿錦田河一帶的鷺鳥夜棲地、先導計劃用地以北的普通鸕鶿夜棲地，以及在附近濕地和錦田河覓食的水鳥進行獨立的飛行路線調查。在進行調查時所採用的觀察地點高度過低，使調查人員難以收集足夠的資訊，以便對雀鳥的飛行路徑有充分的了解。關於光線對附近螢火蟲和其他物種影響的評估只屬質量層面，並沒有進行調查。至於擬議先導計劃發展項目及附近的其他項目對生態所造成的累積影響，亦沒有進行評估；
- (c) 佔地 6 900 平方米的補償濕地位置零散，無法提供與原有面積較大而且連綿不斷的池塘(包括位於先導計劃用地外的池塘)一樣的生態功能。因擬議發展而間接失去的生境並無納入考慮。擬議發展南面較遠處的擬議補償濕地位於道路旁邊，其環境會因此受到干擾。此外，擬議補償濕地的財務安排亦未有加以說明；
- (d) 先導計劃用地所處位置十分靠近濕地保育區，用作涉及 27 層高建築物的高密度發展。該項目擬議建築與濕地保育區之間最近的距離僅有六米，以致擬議的建築物後移幅度並不足夠。根據政府於一九九七年進行的《后海灣地區魚塘生態價值研究》(下稱「《魚塘研究》」，建議中層發展的後移闊度應達 185 米以上，並須作出生態景觀設計；
- (e) 項目 E 位於南生圍濕地保育公園範圍內，這點並沒有在文件圖 H-6 上顯示，應予澄清。可行性研究提出關於在濕地保育公園保育生物多樣性的建議，並

對發展建議能否與濕地保育公園產生協同效應存疑；

- (f) 項目 A1、A2、B、C 和 D 應予拒絕，並應根據合理全面而符合現況的評估要求先導計劃的申請人減低發展密度和修訂設計及布局，以便加入充分的後移規定，以作生態緩衝。此外，項目 E 擬議發展的發展密度(例如建築物高度)亦應予減低；
- (g) 政府與環保團體之間缺乏溝通。環保團體已向發展局提交意見，就擬議先導計劃發展在設計、布局和發展密度方面對生態造成的影響表達看法，但並沒有收到回應；
- (h) 區內的「未決定用途」地帶範圍內有魚塘，而且位於濕地緩衝區，應該改劃為與保育相關的土地用途地帶，例如「自然保育區」地帶或作濕地保育用途的「其他指定用途」地帶，以確保任何發展項目均不會造成失去濕地的情況，也不會損害后海灣濕地的完整或生態價值；以及
- (i) 分區計劃大綱草圖《說明書》內關於「自然保育區」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶對「不會有濕地淨減少」原則的修訂說明，可指濕地和生態功能沒有減少，與有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 16 條提出的規劃申請」的城市規劃委員會規劃指引編號 12C(下稱「規劃指引編號 12C」)並不相符，因為根據規劃指引編號 12C，「不會有濕地淨減少」應指面積和功能這兩方面。南生圍分區計劃大綱核准圖原本的說明應予保留。

R5 — 馮錦霖

29. 馮錦霖先生作出陳述，要點如下：

- (a) 政府在沒有進行第 12A 條申請程序的情況下改劃先導計劃用地的用途，立下不良先例。根據行政程序，公眾並無渠道就先導計劃項目提出意見。考慮／批准先導計劃項目的行政程序繞過了法定程序。雖然部分先導計劃用地屬一宗獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)所涵蓋的範圍，作擬議住宅發展用途，但必須注意的是，與獲同意的第 12A 條申請的擬議計劃相比，擬議先導計劃發展項目的發展密度較高；
- (b) 據先導計劃申請人所提供的資料，補償濕地會按照為峻巒提供補償濕地所採取的方式，連同日後的私人住宅部分一併維修保養及管理，而有關情況必須符合漁農自然護理署署長(下稱「漁護署署長」)的要求。然而，漁護署署長的要求並不明確，而擬議補償濕地能否持續發展(包括擬議補償濕地的長遠保養和管理)亦令人存疑。此外，住宅發展的個別業主是否須承擔擬議補償濕地的保養和管理費用仍屬未知之數。當局應在早期確定擬議補償濕地的保養和管理責任誰屬；
- (c) 不應把「動物園」用途納入「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途。分區計劃大綱圖上的「政府、機構或社區」地帶內並沒有空間興建動物園。不應只顧嚴格依從《法定圖則註釋總表》，而是應該顧及南生圍的情況。除諮詢漁護署外，亦應諮詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)，因為有飼養動物的香港動植物公園由康文署管理；以及
- (d) 不應按照《法定圖則註釋總表》修訂「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」中有關填土／填塘及挖土的條款，而是應該檢討應否把這類條文納入南生圍分區計劃大綱圖內。

R 5 — Mary Mulvihill

30. Mary Mulvihill 女士借助實物投影機作出陳述，要點如下：

- (a) 她強烈反對擬議先導計劃發展項目。擬議發展將填平相當大面積的池塘，考慮到氣候情況不斷惡化，這個做法不可接受。鑑於公營房屋需求下降而私人房屋供應過剩，並無必要在該區提供額外房屋；
- (b) 考慮到南生圍的規劃意向，擬議先導計劃發展項目屬不可接受。鑑於先導計劃用地接近生態敏感地帶，擬議發展規模及建築物高度屬不可接受。設立原本「住宅(丁類)」地帶的目的，是要作低層、低密度的住宅發展。獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)的擬議計劃只涉及 57 幢四層高的別墅，但擬議先導計劃發展項目將提供超過 3 000 個住宅單位；
- (c) 有關「擬在后海灣地區內進行發展而按照條例第 16 條提出的規劃申請」的規劃指引編號 12C，並不適用於因擬議先導計劃發展項目而對分區計劃大綱圖所作出的修訂，實在有負公眾期望。相反，就須修訂分區計劃大綱圖的發展項目而制訂的指引應更為嚴格；
- (d) 佔地 6 900 平方米的補償景觀池塘位置零散以混凝土鋪砌而成，其生態功能無法達到與將予填平池塘的相同水平；
- (e) 為進行擬議先導計劃發展項目而擬移除的樹木有 153 棵。其中 104 棵被列為不良及入侵性樹種，因此不建議補種。由於砍伐的不良樹木和入侵性樹種不會計算在補償之內，而擬議先導計劃發展項目內只會種植 49 棵新的重標準樹苗，作為美化環境建議的一部分，因此，種植樹木與美化環境建議無法達到 1:1 的補償比例；

- (f) 區內的政府、機構及社區設施整體不足。在擬議先導計劃發展項目，非住用總樓面面積僅佔私人房屋部分整體總樓面面積的 4.2%，並佔公營房屋部分整體總樓面面積的 1.8%。就整個先導計劃發展項目而言，非住用總樓面面積(包括零售用途)僅佔整體總樓面面積約 3%。若不包括零售用途，則只有 2% 的非住用總樓面面積作政府、機構及社區設施用途；
- (g) 她反對項目 C，理由是並無理據支持擴大「鄉村式發展」地帶面積，而且項目 C 用地所在之處與山貝村有一段距離，並在「鄉村範圍」外。小型屋宇政策不可維持，理由是這項政策會導致土地未能得以善用。現時並無有關該鄉村的小型屋宇需求資料；
- (h) 她完全支持項目 D，該項修訂涉及把位於蠔洲路北面的一個小圓丘由「住宅(丁類)」地帶改劃為「綠化地帶」，以反映現況；
- (i) 她強烈反對項目 E，因為本港私人房屋已供應過剩。破壞濕地以興建更多私人房屋的做法實在不能接受。擬議發展樓高 15 層，會造成屏風效應，並對附近的棲息地和候鳥造成噪音和光污染；
- (j) 當局未有評估修訂項目下的擬議發展所造成的累積影響。該區缺乏全面的規劃和檢討，會對基礎設施的承受力、政府、機構及社區設施的供應及環境容量造成過大壓力；
- (k) 她反對在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(只限度假屋)」用途，理由是酒店及度假屋屬商業用途，不符合「鄉村式發展」地帶提供土地供原居村民發展小型屋宇的規劃意向。若再無需求興建小型屋宇，政府可收回土地，作資助低層住宅發展之用；

- (1) 她反對在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「動物園」用途。把動物關在籠內飼養再也不是合理做法，因為動物可在其自然棲息地自由活動，而現今科技可讓人們透過其他方式觀賞並了解大自然；以及
- (m) 她強烈反對根據《註釋總表》修訂「其他指定用途」註明「綜合發展及濕地改善區」地帶、「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶及「自然保育區」地帶《註釋》的「備註」，以加入有關進行涉及填土／填塘和挖土的政府工程的豁免條款，理由是此舉賦予政府有權在不受約束及不必問責的情況下進行此等活動，損害公眾利益。

31. 由於規劃署的代表、申述人及其代表陳述完畢，會議進入答問部分。主席解釋，委員可提問，而申述人及／或其代表和政府的代表會回答。與會者不應把答問部分視為出席者向城規會直接提問或有關各方互相盤問的場合。主席繼而邀請委員提問。

[會議小休 5 分鐘。]

先導計劃

32. 一些委員提出以下問題：

- (a) 先導計劃的目的和先導計劃申請的地域限制為何；
- (b) 處理先導計劃申請的程序為何，以及這類申請與第 12A 條申請有何分別；
- (c) 先導計劃用地有否侵佔生態敏感地帶；
- (d) 為支持整個先導計劃發展項目，須興建基礎設施及公用設施，相關建築費用會否由發展商承擔；以及
- (e) R2 及 R4 提及環保團體在二零二一年曾致函發展局提出意見，當局有否收到這些意見並加以考慮，以

及公眾如何得知先導計劃的申請(包括其後對計劃作出的任何更改)。

33. 發展局土地共享辦事處總監周文康先生作出回應，要點如下：

- (a) 政府為增加短中期土地及房屋供應，採取多管齊下的策略，其中一項是先導計劃，該計劃的擬議框架於《二零一八年施政報告》中提出，並於《二零一九年施政報告》勾劃了進一步細節。先導計劃於二零二零年五月推出並接受申請，至二零二四年五月截止。先導計劃旨在把已整合業權、在指定生態敏感地帶(包括郊野公園、在分區計劃大綱圖上的生態敏感地帶，以及新自然保育政策下 12 個須優先加強保育地點所屬地區)以外及並非坐落於政府發展研究範圍的私人土地的發展潛力釋放，以增加公私營房屋供應。根據先導計劃，在因優化基礎設施而產生的額外住用總樓面面積中，須把不少於七成撥作公營房屋發展，使公私營房屋比例可達致 70:30。以一個私人擁有的地段為例以作說明，該地段目前在分區計劃大綱圖或在先前經城規會批給規劃許可的情況下，可提供的最大住用總樓面面積為 20 000 平方米。假設獲得先導計劃批准(且已獲得城規會批准)，該私人地段可用作發展的最大住用總樓面面積會增至 80 000 平方米，住用總樓面面積增幅達 60 000 平方米。在此情況下，按公私營房屋比例 70:30 計算，總樓面面積 42 000 平方米(即總樓面面積增幅 60 000 平方米的 70%)將撥作興建公營房屋，而發展商/地段擁有人可興建作私人房屋的整體總樓面面積則為 38 000 平方米(即原有住用總樓面面積 20 000 平方米，另加來自住用總樓面面積增幅 30%的 18 000 平方米)。關於元朗蠔洲路的這宗個案，當局於二零二一年接獲先導計劃申請，行政長官會同行政會議其後於二零二二年十一月原則上同意有關申請。先導計劃用地並非位於濕地保育區但在濕地緩衝區範圍內。在當局接獲的七宗先導計劃申請中，只有這幅先導計劃用地涉及濕地。此外，亦有一些其他查詢涉及較大面積

的環境易受影響地方的發展用地，這些查詢均已被拒絕；

- (b) 當局採用了精簡安排，採取三階段方式以加快處理先導計劃的申請。為確保可在短至中期內及早供應房屋單位，發展局成立土地共享辦事處，為先導計劃申請人提供一站式諮詢及促進服務。先導計劃申請的審批程序與處理第 12A 條申請的既定程序相若。申請人須進行技術評估，以支持先導計劃申請。在第一階段，土地共享辦事處在接獲有關申請並進行審核後，會諮詢相關政府決策局／部門。其後，先導計劃申請會進入第二階段，有關的建議連同土地共享辦事處和政府決策局／部門的分析會提交顧問小組，以徵詢獨立和第三方的意見。其後，獲顧問小組支持的個案會提交行政長官會同行政會議作原則性同意。獲同意的先導計劃申請隨後會進入第三階段，當中涉及兩個部分—法定程序(主要有關城市規劃和道路／污水排放工程的刊憲工作)和土地行政程序。儘管實施了精簡安排，但申請人仍須進行所需的技術評估，目的是證實擬議先導計劃發展可行，以供政府決策局／部門考慮；
- (c) 獲同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)提出把申請地點由「住宅(丁類)」地帶改劃為「住宅(丁類)2」地帶，整體住用總樓面面積約為 10 150 平方米，以作擬議住宅發展。該宗申請是擬議先導計劃發展項目的基線。在第 12A 條申請的階段，申請地點邊緣原本有小部分地方劃為「住宅(丁類)」地帶，該處已經與新自然保育政策下的其中一個須優先加強保育地點(即拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地)的邊緣地區重疊。顧問小組考慮到先導計劃用地的規劃歷史，以及先導計劃用地邊緣的土地會用作補償濕地及通道，因此認為先導計劃發展項目建議可在房屋需求與保育之間取得適當平衡，遂支持這宗申請，並在二零二二年十一月將之呈交行政長官會同行政會議通過；

- (d) 公營房屋地盤平整工程的費用，以及為支援整幅先導計劃用地而興建基礎設施及公用設施的費用，會由先導計劃申請人因應補地價評估的結果承擔。至於公營房屋的部分，待先導計劃申請人完成地盤平整工程後，有關土地會交予房委會進行興建工程；以及
- (e) 當局在先導計劃申請的初步階段曾接獲環保團體所提出的意見，並將之交予顧問小組考慮。在早期階段，當局於二零一九年向立法會發展事務委員會提交了一份有關先導計劃的文件(下稱「立法會文件」)，內容包括先導計劃的擬議框架、準則及落實安排。為提高先導計劃的透明度，有關先導計劃申請的專題網站已經設立，網站內容會定期更新。至於公營房屋的部分，落實發展方(例如房屋署)會在適當時候發放資訊。

34. 一名委員詢問，關於先導計劃的立法會文件有否提及在考慮先導計劃申請時，若有關用地位於新自然保育政策下的須優先加強保育地點內，顧問小組可否行使任何酌情權。發展局土地共享辦事處總監周文康先生回應時表示，有關的立法會文件並無提供該等細節，因為當時處於先導計劃的初步階段，尚未收到申請。主席補充說，在把申請連同技術評估提交予由非政府人員組成的顧問小組考慮前，須交由辦事處及相關政府決策局／部門審核。雖然有關的立法會文件述明，位於新自然保育政策下的須優先加強保育地點內的用地並不符合申請資格，但顧問小組經考慮及平衡相關考慮因素，包括先導計劃用地的規劃歷史、有關用地只有小部分的邊緣地方與新自然保育政策下的其中一個須優先加強保育地點重疊，以及擬議的緩解措施，決定接納這宗申請。

先導計劃的發展密度和布局

35. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 擬議先導計劃發展項目的發展密度與已獲同意的第12A條申請(編號 Y/YL-NSW/4)的發展密度相比，結果如何；以及

- (b) 若日後總樓面面積或建築物高度增加，是否須遵循任何程序，例如採用組裝合成建築法或更改設計以在環境上達致可持續發展。

36. 規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助投影片作出回應，要點如下：

- (a) 根據已獲同意的第 12A 條申請（編號 Y/YL-NSW/4）的擬議方案，有關項目涉及提供 57 個住宅單位的住宅發展，最高住用地積比率為 0.34 倍（或最大總樓面面積約為 10 150 平方米），最高建築物高度為建於 1 層地庫（4.5 米）之上 3 層（11 米）。擬議先導計劃發展項目的住用總樓面面積為 143 579 平方米，非住用總樓面面積為 3 945 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米（26 至 27 層，包括平台／地庫），並將會提供 1 868 個公營住宅單位及 1 261 個私人住宅單位；以及
- (b) 在其後詳細設計階段改變總樓面面積或建築物高度的情況並不罕見。如在詳細設計階段有任何改變，會根據相關條例／規例及／或現行指引予以處理。

37. 一名委員詢問如何得出 70:30 的公私營房屋比例，以及如何決定先導計劃用地的發展密度。發展局土地共享辦事處總監周文康先生回應時表示，在計算房屋組合時，不會計算根據獲批准的第 12A 條申請（編號 Y/YL-NSW/4）所訂作為基線的 10 150 平方米住用總樓面面積。連同經優化的基礎設施，先導計劃用地的整體住用總樓面面積為 143 579 平方米。在排除 10 150 平方米後，用作計算房屋組合的住用總樓面面積為 133 429 平方米，而按照 70:30 的公私營房屋比例，公營房屋的總樓面面積為 93 400 平方米。私人住宅的總樓面面積為 50 179 平方米，是 40 029 平方米（133 429 平方米的住用總樓面面積的 30%）和 10 150 平方米的總和。多項技術評估均證明這個發展密度可行。

先導計劃項目的環境及生態問題

38. 主席和一些委員提出以下問題：

- (a) 補償濕地的面積是否訂有任何規定，以及是否與補償濕地的功能有關；
- (b) 三幅擬議補償濕地是否與現有的濕地區相連，以及會否對公眾開放；以及
- (c) 生境創造及管理計劃對財政有何影響，以及擬議補償濕地是否能持續發展。

39. 漁護署高級自然護理主任關世平先生作出回應，要點如下：

- (a) 濕地補償規定並非單純與面積有關，亦與所損失的濕地的生態價值有關。位於先導計劃用地東面及南面的荒廢池塘，其生態價值屬低或低至中等。雖然擬議補償濕地(約 0.69 公頃)分布零散，但預計可與毗鄰濕地產生協同效應；
- (b) 緊貼擬議先導計劃發展項目南面和東南面的兩幅補償濕地會與毗鄰的濕地連接，而位於先導計劃用地南面較遠處的補償濕地，則會與先導計劃用地西面一項毗連的擬議住宅發展項目的園景區相鄰；以及
- (c) 先導計劃申請人已提交濕地保育計劃，其中附有補償濕地的初步設計及管理方案。生境創造及管理計劃的細節會在詳細設計階段敲定。

40. R1 的代表胡韻然女士作出補充，要點如下：

- (a) 先導計劃申請人在二零二一年提交申請，此後一直與相關政府決策局／部門保持緊密聯繫，並提交了進一步資料，以回應決策局／部門的意見。申請人不同意就先導計劃用地提交的生態影響評估較其他申請所作的評估馬虎。申請人已向相關政府部門提交支持先導計劃申請的技術評估，以供考慮和同意，並已進行模擬光線評估；

- (b) 先導計劃用地內現時有兩個池塘(總面積約為 0.69 公頃)，其中一個已經荒廢，另一個則位於正在進行小型屋宇發展的「鄉村式發展」地帶旁邊。兩個池塘的生態價值分別評為低及低至中等。擬議先導計劃發展項目遵照「不會有濕地淨減少」的原則進行規劃，並已充分考慮周邊環境。三幅擬議補償濕地會設為附有軟河床的蓄水池或可吸引野生動物的淡水蘆葦林。預計補償濕地可在面積和功能這兩方面完全彌補所損失的濕地，同時或可使周邊地區的整體生態價值有輕微改善。先導計劃申請人會就補償濕地的詳細設計與漁護署聯絡；以及
- (c) 補償濕地會連同日後的私人住宅部分一併維修保養及管理，即類似在峻巒的補償濕地所採取的管理方式。峻巒居民所繳付的管理費有部分用於維修保養及管理發展項目內的補償濕地。由於補償濕地採用低成本維修保養的設計，居民所須承擔的管理費用不高。作為參考，峻巒的管理費約為每平方呎港幣五元。至於擬議先導計劃發展項目，先導計劃用地南面及東南面的兩幅補償濕地均位於私人住宅發展項目內，而位於先導計劃用地南面較遠處的補償濕地則可供公眾欣賞。待南生圍濕地保育公園有更多資料可供查閱後，便可進一步考慮補償池塘的詳細設計。申請人會擬定有關維修保養及管理的細節，而相關規定亦會按適當情況納入土地契約中。

41. 一名委員詢問，為何項目 E 用地須進行環境影響評估(下稱「環評」)，但對先導計劃用地卻無此要求。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，項目 E 用地位於后海灣緩衝區的範圍內，根據《環境影響評估條例》，在這種情況下住宅發展屬須進行環評的指定工程項目。由於先導計劃用地並非位於后海灣緩衝區內，故無須進行環評。

42. 一些委員向 R2 及 R4 提出以下問題：

- (a) 要發揮補償濕地的生態功能，在面積方面是否設有最低要求；以及

- (b) 對雀鳥及其飛行路線(尤其是在夜間)所造成的光線干擾為何。

43. R4 的代表黃雪媚女士作出回應，要點如下：

- (a) 擬議先導計劃發展項目涉及移除先導計劃用地北面一大片現有濕地。擬議發展會對周邊的生境造成干擾，而因此對生境間接造成的損失亦引起重大關注。擬議補償濕地應發揮更多功能，並作為擬議發展項目與附近生境之間的緩衝區。由於在先導計劃用地南面較遠處的一幅面積最大的擬議補償濕地(約 4 000 平方米)位於擬議道路旁邊，該濕地的生態功能成疑，而且難以與鄰近濕地產生協同效應。其餘兩幅補償濕地面積相對較小。擬議先導計劃發展項目的發展規模龐大，樓高超過 20 層，會對周邊環境造成長遠影響。擬議樓宇與濕地保育區之間預留 6 米闊的緩衝區，並不足夠；以及
- (b) 應該評估擬議先導計劃發展項目與區內其他發展對環境造成的累積影響。關於對雀鳥造成的干擾，除普通鷓鴣外，在該區亦發現鷺鳥的夜棲地。生態影響評估未有評估對雀鳥造成的間接影響，例如住宅單位的燈光或會吸引某些雀鳥品種，導致發生碰撞。對於擬議發展項目的燈光會如何影響雀鳥，生態影響評估未能提出明確結論。應施加條件，規定先導計劃申請人採用能盡量減低雀鳥碰撞風險的建築物設計。

44. 關於光線干擾方面，R2 的代表吳希文先生補充說，該區的路燈及元朗公路照明早已造成光線干擾，而擬議發展項目會使情況惡化。環保團體亦關注模擬光線評估所採用的模型及假設，因為評估僅測試來自面向北及西北面住宅單位的燈光。由於擬議先導計劃發展項目的東面及東南面現時有魚塘，因此亦應就燈光對魚塘可能造成的干擾進行評估。

45. R4 關注到，補償濕地的位置設於先導計劃用地南面較遠處，並不恰當。R1 的代表胡韻然女士回應時解釋，有關地點毗鄰一個擬議發展項目的園景區連水景，可締造協同效應，故做

法恰當。此外，補償濕地旁的道路只是通往擬議先導計劃發展項目的區內道路。這幅補償濕地的初步設計會納入濕地保育計劃內，而且涵蓋不同範疇，例如補償池塘的設計。

46. 一名委員詢問，生態影響評估就雀鳥受到的光線干擾有何結論。R1 的代表趙祖強先生回應說，所提交的生態影響評估已包括就擬議先導計劃發展項目進行的晚間眩光影響評估。該評估在位於超過 400 米以外並且經鑑定為米埔曲翅螢生境和普通鷓鴣晚間棲息地的生境，量度現時四周環境的晚間燈光亮度作為基線情況，並將之與擬議發展項目的情況比較。在進行晚間眩光影響評估時，亦模擬了擬議發展項目對有關生境帶來的燈光亮度。由於擬議發展項目與有關生境相隔一段相當遠的距離，因此有關模擬證明，與量度四周環境的光線亮度所確立的自然變化相比，有關發展所帶來的燈光亮度屬於輕微。擬議發展南面的地方現已受到其他現有光源(例如街燈)影響，故擬議發展對易受光線影響的地方增加的燈光亮度並不嚴重。總結而言，擬議發展不會對兩個經鑑定為易受光線影響的地方造成任何重大影響。

47. 主席詢問，與其他發展建議相比，先導計劃申請的評審標準是否較低。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，規劃署及其他相關政府部門在評審發展建議時，一貫採用相同的標準，而有關發展建議是否經先導計劃提出申請，並非考慮因素。她解釋，先導計劃用地位於先前劃為「住宅(丁類)」地帶的地方。劃設「住宅(丁類)」地帶的目的，是作低層、低密度的住宅發展，而此地帶沒有規定須提供補償濕地。在考慮較高密度發展(例如擬議的先導計劃發展項目)在先導計劃用地是否可行時，會顧及周邊情況，包括位於用地以西「未決定用途」地帶內的已規劃發展(獲批准的申請編號 A/YL-NSW/274)，亦會考慮到先導計劃申請人進行的技術評估(包括生態影響評估)。從地區規劃的角度而言，基於用地情況和最新的規劃情況，以及先導計劃申請人進行的技術評估證明有關發展在技術上可行，因此在先導計劃用地進行擬議的先導計劃發展並非不可接受。漁護署高級自然護理主任關世平先生補充說，不論是擬進行發展的規劃申請，還是先導計劃申請，申請人均須提交生態影響評估，評估擬議發展造成的影響，並在有需要時建議緩解措施，以緩減所造成的影響。漁護

署會遵照「不會有濕地淨減少」的原則，按同一標準評審所有提交的生態影響評估。

48. 一名委員詢問，後移範圍的闊度沒有遵循魚塘研究的建議幅度，原因為何。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應說，魚塘研究的主要建議已轉化為城規會規劃指引編號 12C。城規會會按每宗申請的個別情況，考慮個別發展建議所需的緩解措施(例如後移)，當中亦會顧及相關政府部門的意見／建議。

擬議先導計劃發展項目的政府、機構及社區設施供應

49. 一名委員詢問有關擬議先導計劃發展項目中預留作政府、機構及社區設施之用的總樓面面積。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士借助實物投影機作出回應，表示按文件所載，當局會根據《二零二零年施政報告》於擬議先導計劃發展項目預留相等於公營房屋部分整體可發展住用總樓面面積不少於約 5% 的面積供闢設社會福利設施。由於社會福利設施可獲豁免計入總樓面面積內，因此有關數字沒有在文件中主要發展參數的列表中顯示。設於擬議公營房屋發展的社會福利設施種類和詳情，會於詳細設計階段待房屋署與社會福利署商討後決定。至於擬議先導計劃發展項目的私人發展部分，則會闢設幼稚園和公共交通總站。

項目 C 用地

50. 一名委員詢問，把項目 C 位於蠔洲路北面的一塊狹長土地由「住宅(丁類)」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶的理據為何。規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回覆時表示，項目 C 用地面積約為 0.9 公頃，該用地的擁有權分布模式和用地情況與毗鄰「鄉村式發展」地帶相若，因此將其改劃為「鄉村式發展」地帶，可理順用途地帶的邊界，做法恰當。

項目 E 用地

51. 一名委員詢問項目 E 用地與南生圍濕地保育公園之間的關係為何，漁護署高級自然護理主任關世平先生回應時表示，《北部都會區發展策略》(下稱「北都發展策略」)於二零二一

年公布，當中包括設立濕地保育公園系統的建議。北都發展策略就擬設於濕地保育公園系統的各個公園制訂初步範圍和邊界，當中包括擬議的南生圍濕地保育公園。漁護署其後於二零二二年委託顧問進行可行性研究，就濕地保育公園系統的整體落實策略提供建議。可行性研究的研究範圍主要以北都發展策略所建議的公園邊界為基礎，並進一步擴展以涵蓋一些位於附近和互相連接的魚塘和濕地。南生圍濕地保育公園屬濕地保育公園系統內的公園之一，而項目 E 用地亦包括在擬議南生圍濕地保育公園範圍內。日後如在項目 E 用地進行發展，須提交第 16 條申請連同詳細發展計劃和用以支持發展的相關技術評估。漁護署會在稍後階段因應最新的規劃環境，進一步審視及適當調整擬議南生圍濕地保育公園的邊界。

52. 一名委員詢問「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶和「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶的發展限制有何分別，規劃署粉嶺、上水及元朗東規劃專員盧玉敏女士回應時表示，項目 E 用地原本劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶，根據分區計劃大綱圖所載的有關發展限制，最高地積比率限為 0.4 倍，而最高建築物高度則限為 6 層(包括停車場)。「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向，是透過進行綜合住宅及／或康樂發展，把濕地修復區納入相關發展內，以便提供誘因把毗連現有魚塘且已受破壞的濕地修復。為反映及推展城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會於二零二三年同意的第 12 條申請(編號 Y/YL-NSW/7)，項目 E 用地改劃為「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區(1)」地帶，最高地積比率限為 1.55 倍，而最高建築物高度則限為主水平基準上 54 米，即根據擬議計劃為 15 層高(不包括地庫停車場)，「其他指定用途」註明「綜合發展包括濕地修復區」地帶的規劃意向則維持不變。

53. 由於委員再無提問，主席表示答問部分已經完成。她多謝政府部門的代表、申述人和他們的代表出席會議。城規會將閉門商議有關的申述，稍後會把城規會的決定通知申述人。政府部門的代表、申述人和他們的代表此時離席。

[徐詠璇教授和余偉業先生此時離席。]

商議部分

54. 主席請委員提出意見。

55. 委員普遍支持分區計劃大綱圖的修訂項目及擬議的先導計劃發展項目。一些委員對擬議的先導計劃發展項目內擬議補償濕地的保養和管理安排表示關注，並認為長遠來說由擬議先導計劃發展項目日後的居民承擔保養和管理費用的做法並不可取，尤其是考慮到部分擬議補償濕地所在位置與擬議發展項目的距離較遠。雖然發展商會在日後出售物業前向居民解釋擬議補償濕地的保養和管理安排，包括居民須承擔的保養和管理費用，但這安排只適用於一手買家而非二手買家。委員關注擬議補償濕地是否可持續發展，以及若出現擬議補償濕地被改作其他用途或日後居民不願意承擔保養和管理費用的情況，當局可採取什麼可能的跟進行動。一名委員表示，如果沒有一方願意承擔保養和管理的責任，政府不宜承擔擬議補償濕地所需的費用。兩名委員建議發展商或可設立基金，用於擬議補償濕地的保養和管理。雖然保養和管理安排(包括費用)可在契約文件中清楚列明，但應在早期階段仔細考慮有關安排。一名委員認為，先導計劃用地的契約亦應包括重要的規劃元素。

56. 一些委員提出以下意見和建議：

- (a) 支持先導計劃，因為該計劃旨在釋放私人土地的發展潛力作房屋發展；
- (b) 先導計劃旨在加快房屋供應，並採用簡化的安排，但從會議上的討論所見，先導計劃發展項目的審批時間比第 12A 條申請還要長；
- (c) 應檢討先導計劃 70:30 的公私營房屋組合，以獲得發展商更多支持；
- (d) 在「片區開發模式」中由發展商負責建設基礎設施的做法是否屬常見做法；
- (e) 理解環保團體的意見。政府應在處理土地共享先導計劃的申請時，特別在早期階段，加強與相關持份

者溝通，當中應包括環保團體在內，以改善擬議發展項目的設計；以及

- (f) 先導計劃發展項目的擬議布局已顧及有部分範圍與位於拉姆薩爾濕地以外的后海灣濕地重疊的情況。在權衡相關考慮因素後，計劃在有關用地的邊緣地帶闢設擬議的補償濕地。

57. 主席知悉委員的關注，他們認為在先導計劃用地內的擬議補償濕地的保養和管理安排應公平合理，並應預留足夠資源作保養和管理擬議補償濕地之用，以確保有關安排可以持續並切實可行。發展局會在土地行政階段檢視有關安排，包括是否有可能由擬議先導計劃發展項目的發展商和零售部分負責保養和管理擬議的補償濕地。

58. 關於委員的其他意見和建議，主席表示，先導計劃已於二零二四年五月截止申請。一些推出供先導計劃申請的用地未必直接可用，必須通過跨部門協調來解決所涉的技術問題。因此，儘管辦事處提供專門的協助服務，並採納了精簡安排，但處理先導計劃申請所需的時間有可能比預期長。至於要求申請人負責改善所需的基礎設施以支持擬議發展的安排，除了「片區開發模式」和先導計劃外，亦曾就換地個案採用這樣的要求，並不罕見。政府一向注重與持份者和公眾溝通，亦重視他們的意見。發展局轄下的辦事處在處理先導計劃申請時會加強與持份者的溝通，並會考慮日後如何可最有效加強向公眾發布資料，包括可否更及時向公眾提供技術評估的資料。

結論

59. 主席總結，委員普遍支持對分區計劃大綱圖作出的所有修訂項目，並同意不應順應提出反對的申述而修訂分區計劃大綱圖。文件所詳載的政府部門回應，以及政府的代表在會議上所作出的陳述及答覆，已回應了有關申述所提出的所有理由。

60. 經商議後，城市規劃委員會(下稱「城規會」)備悉 **R1**、**R2(部分)**及 **R3(部分)**表示支持的意見，並決定不接納 **R2(部分)**、**R3(部分)**及 **R4 至 R8** 的意見，以及同意不應順應申述而修訂南生圍分區計劃大綱草圖，理由如下：

「項目 A1、A2 及 B

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式，增加短中期土地及房屋供應，而土地共享先導計劃(下稱「先導計劃」)是其中一項措施。改劃項目 A1、A2 及 B 用地的土地用途地帶，以落實獲行政長官會同行政會議同意的擬議先導計劃發展項目，做法恰當(**R3**)；
- (b) 項目 A1、A2 及 B 的用地一直規劃作發展之用，而有關用地有部分範圍涉及一宗已獲同意作住宅發展的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/4)。儘管這些用地的邊緣有小部分與新自然保育政策下的其中一個須優先加強保育地點重疊，這宗先導計劃申請獲政府及先導計劃顧問小組接納及支持，其後獲行政長官會同行政會議通過(**R2、R4 及 R8**)；
- (c) 為落實涉及項目 A1、A2 及 B 用地並已獲同意的先導計劃申請，對分區計劃大綱圖作出的相關修訂已提交城規會，經城規會同意後繼而根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示，以供公眾查閱。當局已妥為遵照所有相關法定和行政程序諮詢公眾，以落實獲同意的先導計劃(**R5**)；
- (d) 當局已就在項目 A1、A2 及 B 用地進行的擬議先導計劃發展項目進行生態影響評估，以評估可能造成的生態及累積影響。由於會落實補償濕地和緩解措施，先導計劃發展項目應不會造成濕地面積淨減少和重大的負面剩餘及累積影響。提交的濕地保育計劃亦已附上補償濕地的初步設計及管理方案。擬議先導計劃發展項目符合「不會有濕地淨減少」的原則。擬議先導計劃發展項目所提出的樹木補償建議屬可以接受(**R2 至 R8**)；
- (e) 根據在二零二四年十月公布的「建立濕地保育公園系統之策略可行性研究」(下稱「可行性研究」)的研究報告，建議不要把項目 A1、A2 及 B 的用地納入南生圍濕地保育公園的範圍內(**R2**)；

項目 C

- (f) 關於項目 C 所涉的狹長土地，其擁有權分布模式及用地狀況與毗鄰的「鄉村式發展」地帶相若。把項目 C 用地劃為「鄉村式發展」地帶以理順該土地用途地帶界線的做法實屬恰當(**R3**)；

項目 D

- (g) 把項目 D 用地劃為「綠化地帶」，以反映用地的現況，以及容許在擬議先導計劃發展項目與北面「自然保育區」地帶內的池塘和濕地之間設有緩衝區，做法恰當(**R4**)；

項目 E

- (h) 項目 E 旨在反映一宗城規會轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意的第 12A 條申請(編號 Y/YL-NSW/7)(下稱「第 12A 條申請」)。申請人已就擬議發展進行相關技術評估，結論是在落實緩解措施後，擬議發展在交通、排水、排污、環境及生態方面造成任何無法克服的問題。特別是在該處提供濕地修復區會令濕地面積有淨增加，並符合「不會有濕地淨減少」的原則。經諮詢的相關政府部門均不反對這宗第 12A 條申請及對分區計劃大綱圖作出的相關修訂。申請人須提交第 16 條申請，連同詳細發展計劃及相關技術評估，以進一步證明擬議發展項目在技術方面可行(**R2 至 R4**)；

對《註釋》作出的修訂

- (i) 在「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「郊野學習／教育／遊客中心」及「酒店(度假屋)」，以及在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內加入「動物園」，與城規會所公布的《法定圖則註釋總表》(下稱「《註釋總表》」)做法一致。如要關設這些設施，亦須向城規會取得規劃許可(**R3 及 R5**)；

- (j) 加入有關政府工程的豁免條款，豁免由政府統籌或落實在與保育相關的地帶進行涉及填土／填塘或挖土的公共工程，無須提出規劃許可申請，這個做法符合城規會頒布的《註釋總表》的規定，亦可簡化規劃申請程序。這項豁免條款只適用於預計不會造成重大負面影響的公共工程和小型工程。當局對於在與保育相關的地帶內進行的發展所施行的規管不會被削弱(**R3 至 R5**)；以及

建議

- (k) 申述人沒有進行詳細的評估以支持改劃毗鄰項目 A1 至 D 的「未決定用途」地帶的建議。然而，可行性研究建議把所涉「未決定用途」地帶內的魚塘納入南生圍濕地保育公園內(**R4**)。」

61. 城規會亦同意，分區計劃大綱草圖連同其《註釋》和已更新的《說明書》，適合根據《條例》第 8(1)(a)條呈交行政長官會同行政會議核准。

[葉頌文博士重返席上，而何鉅業先生此時到席。]

屯門及元朗西區

議程項目4

[公開會議]

覆核規劃申請編號 A/HSK/530

擬在劃為「綠化地帶」的元朗厦村第 125 約

地段第 207 號(部分)及第 208 號(部分)

臨時露天存放建築材料及闢設附屬場地辦公室(為期三年)，

以及進行相關的填土工程

(城市規劃委員會文件第 10989 號)

[此議項以廣東話進行。]

62. 秘書報告，申請人要求延期兩個月才考慮這宗申請。

63. 經商議後，城市規劃委員會決定按文件所建議，應申請人的要求，延期兩個月就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料，這是申請人首次就這宗申請要求延期。

[羅滄華先生此時返回席上，而葉文祺先生此時離席。]

一般事項

議程項目5

[公開會議]

牛潭尾的發展建議

(城市規劃委員會文件第 10990 號)

[此議項以廣東話進行。]

64. 秘書報告，牛潭尾土地用途檢討研究(下稱「研究」)由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)聯同規劃署委託顧問艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)進行。以下委員已就此議項申報利益：

葉頌文博士]	目前與艾奕康公司有業務往來；
何鉅業先生]	
鍾錦華先生	—	為土拓署前署長；以及
黃煥忠教授]	為北部都會區諮詢委員會委員。
葉文祺先生]	

65. 委員備悉，黃煥忠教授因事未能出席會議。由於此議項旨在向委員就牛潭尾的發展建議作出簡介，因此只須記錄葉頌文博士、何鉅業先生、鍾錦華先生和葉文祺先生所申報的利益，而他們可留在席上並參與討論。

66. 以下政府的代表及他們的顧問(下稱「研究團隊」)獲邀到席上：

發展局

- 丘卓恒先生 — 北部都會區統籌辦事處主任
- 蕭亦豪先生 — 助理秘書長

規劃署

- 葉子季先生 — 規劃署副署長／全港
- 周日昌先生 — 規劃項目組長
- 李卓禧先生 — 高級城市規劃師
- 戴樂頤女士 — 城市規劃師
- 曾翊淳先生 — 助理城市規劃師
- 黃芷欣女士 — 見習城市規劃師

土拓署

- 劉曉欣女士 — 西拓展處處長
- 葉鴻平先生 — 西拓展處副處長
- 吳錦樑先生 — 總工程師
- 冼嘉慧女士 — 工程項目統籌
- 李子亮先生 — 工程師

艾奕康公司

- 何偉略先生]
- 許貝兒女士] 顧問
- 謝佩晴女士]

[何珮玲女士此時離席。副主席此時接手主持會議。]

67. 主席歡迎各人到席，並請研究團隊向委員簡介城規會文件第 10990 號(下稱「文件」)的內容。

68. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生表示，研究團隊分別於二零二三年及二零二四年年初就新田科技城(下稱「科技城」)和流浮山／尖鼻咀／白泥一帶的發展建議向城市規劃委員會(下稱「城規會」)作出簡介後，現希望向城規會進一步介紹牛潭尾的發展建議。根據在二零二三年公布的《北部都會區行動綱領》(下稱《行動綱領》)，牛潭尾將用作專上院校用途，聚焦科研領域，配合科技城的創新科技(下稱「創科」)發展。牛潭尾會通過擬議北環線主線及支線連接科技城，在北部都會區(下稱「北都」)形成創科地帶，推動「產學研」合

作。正如《二零二四年施政報告》所公布，政府已在北都預留至少 80 公頃土地發展「北都大學教育城」，當中涵蓋牛潭尾、新界北新市鎮和洪水橋／厦村新發展區。教育局現正制訂「北都大學教育城概念發展綱要」，並計劃在二零二六年上半年公布。就此，當局已制訂牛潭尾的概括土地用途概念圖。

69. 規劃署高級城市規劃師李卓禧先生借助一段影片及投影片，按文件詳載的內容，向委員簡介牛潭尾的規劃願景和定位、主要規劃及城市設計概念、土地用途預算、主要發展參數和其他規劃特色。

[蔡德昇先生在規劃署進行簡介時離席。]

70. 規劃署的代表簡介完畢，副主席請委員提問及發表意見。

大學城

71. 一些委員提出以下問題：

- (a) 可否介紹大學城的定位及功能，特別是與科技城的關係；
- (b) 考慮到教育局要到二零二六年才會公布「北都大學教育城概念發展綱要」，已預留的土地是否足夠；以及
- (c) 有關的管理安排是怎樣，例如不同大學會如何互相協調；以及校舍及其他設施會否開放予公眾／作旅遊用途。

72. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生及規劃署副署長／全港葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 大學城會提供土地，鼓勵本地專上院校聚焦科學研究，與中外知名院校以靈活創新的模式，開拓更多品牌課程、研究合作和交流項目，與科技城的創科發展相輔相成；

- (b) 教育局現正制訂發展綱要，評估大學所需的土地，以及考慮本地及非本地大學的土地分配。發展局一直與教育局保持緊密聯繫，並將在牛潭尾發展的公眾參與活動中所收集有關大學城的意見轉達教育局，供其考慮及擬備發展綱要。與此同時，由於其後的法定程序及地盤平整工程需時，故此土地用途規劃及諮詢工作必須適時展開；
- (c) 政府決定增加用作發展北都大學教育城的土地，由《行動綱領》提出的 60 公頃增加至超過 80 公頃，包括牛潭尾的 46 公頃、洪水橋／厦村新發展區的 5 公頃，以及新界北新市鎮的 40 公頃，同時需要與現有本地大學的土地面積比較來加以考慮。在山上／坡上興建的大學(例如香港中文大學)佔地較廣，因為地勢對其發展構成若干限制。另一方面，位於市區平地的大學佔地一般小於 20 公頃，香港浸會大學佔地甚至小於 10 公頃。預留給北都大學教育城的 80 公頃土地可容納其中數間院校。北都內供發展北都大學教育城的土地大多為平地，一般而言，在土地運用方面的效果可更理想；以及
- (d) 擬議概括土地用途概念圖僅建議為專上院校／大學預留土地。在分配土地予專上院校／大學以及共用設施方面，則有彈性。不同院校／大學之間如何協調，包括共用一般配套設施，將由院校／大學的管方決定。至於校園日後會否開放予公眾／作旅遊用途，將由院校／大學未來的管方決定。

73. 一名委員表示，大學城選址鄰近潭尾軍營，從教育角度而言，可藉此機會把國民教育納入大學城院校／大學的課程中。

發展參數

74. 一些委員提出以下問題：

- (a) 有關發展涉及共 130 公頃的土地，擬議發展參數(例如人口約 32 000 至 36 000 人，就業機會約

22 000 至 26 000 個)與香港大學的國際創新中心的發展參數相比是否偏低；以及

- (b) 大學城的地積比率訂為 3 倍，是否基於地盤總面積而釐定，以及會否有空間為大學城及其日後擴展提高地積比率。

75. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生及規劃署副署長／全港葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 鐵路站半徑 500 米範圍內的住宅用地會採用 6 倍的住用地積比率。人口約為 32 000 至 36 000 人，當中包括居住人口，但不包括居住在大學城的學生和職員。就業機會約為 22 000 至 26 000 個，包括大學城、醫學院和綜合醫院的工作人口。文件附件 2 的電腦合成照片顯示牛潭尾發展的初步城市設計概念。在這個階段，主要工作是為不同用途及發展需要預留足夠土地，而假設的主要規劃參數主要是用來進行技術評估，以確定發展建議的整體技術可行性。這兩組數字將在下一階段的研究中檢討，屆時在充分考慮教育局正為北都大學教育城制訂的綱要後，會進行更詳細的技術評估；以及
- (b) 大學城的地積比率訂為 3 倍，略低於現時位於市區平地的大學的地積比率。這個地積比率是根據地盤總面積而假設的，並已顧及城市設計考慮因素，以提供優質環境為目標。視乎基礎設施容量和城市設計，以及有關大學城定位的綱要、將要容納的院校／大學數目和所需設施等，如有需要，地積比率尚有調整的空間。

土地用途及城市設計

76. 一些委員提出以下問題／意見：

- (a) 留意到牛潭尾站附近的土地被劃為住宅用途，而大學城則遠離牛潭尾站，當局基於什麼考慮因素而作出這樣的土地用途安排，是否有顧及大學城職員和

學生在交通上的便利。當局把部分教育空間設於住宅區附近，能便利職員和學生往返校園和居住地方，因為部分人或會選擇居住在私人房屋；

- (b) 會否在牛潭尾站附近撥出部分土地供大學城之用，以及在發展區東端進行一些中低層住宅發展項目，使大學城與科技城的連接更方便，令社區更融合；
- (c) 把綜合醫院從醫學院分拆出來，並把綜合醫院設於牛潭尾發展的中心部分，是基於什麼考慮因素；
- (d) 河畔公園及公眾休憩用地會否容許一些商業用途，例如零售商店、食肆及活動空間，以便進行不同活動，促進社交互動，並進行地方營造，提供一個更具活力的公共空間，而分區計劃大綱圖劃設的土地用途地帶是否可配合這些用途；
- (e) 會否興建橋樑，以加強河畔公園兩旁之間的連接，以及會否在公眾休憩用地和河畔公園提供有遮蔭的座椅設施及有蓋行人道；以及
- (f) 是否有考慮高密度住宅發展項目與附近低矮鄉村的銜接問題。

77. 發展局北部都會區統籌辦事處主任丘卓恒先生及規劃署副署長／全港葉子季先生作出回應，要點如下：

- (a) 牛潭尾站與大學城西端之間的距離約為 1 公里，步行需時約 15 分鐘。沿休憩用地和河道一帶將設有行人徑及單車徑，而南面則有一條全天候行人道貫穿住宅發展及綜合醫院，將牛潭尾站與大學城連接起來。大學城東面有北都公路，北面有連接科技城的擬議道路，妥善連接大學城和北都其他地區。大學城內已規劃闢設一個公共交通交匯處，以提供公共交通／接駁服務。預留予大學城的土地達 46 公頃，亦有足夠空間興建學生宿舍；

- (b) 擬議北環線主線的鐵路計劃(包括牛潭尾站及牛潭尾車廠)已於二零二三年十月六日在憲報刊登。北環線的鐵路走線以及牛潭尾站和鐵路車廠的選址均是在充分考慮多項因素後提出的，考慮因素包括該區的地形／限制、鐵路運作要求，以及對現有發展(包括附近鄉村)的潛在影響。為更善用用地，在鐵路車廠上方進行住宅發展和闢設公共空間，配合地面的公眾休憩用地，做法既合適亦恰當。鐵路站附近一帶將成為該區的活動中心，並規劃作各種用途，包括商業、社區和休憩用途，以推動具活力、多元化和融合的地區。在牛潭尾發展區內，休憩用地網絡將沿經活化的河道由鐵路站向東部和西部擴展，供居民、醫院使用者、大學城的職員和學生及市民大眾享用。倘若把大學城分成兩部分，並將其中一部分設於牛潭尾站附近，則可能會佔用規劃作社區設施及中央公園的土地。社區設施及中央公園的位置最好靠近牛潭尾站，以方便居民和大眾充分利用。分割地塊亦會降低布局的靈活性，難以配合不同用地的面積要求和共用設施的規劃；
- (c) 大學城將涵蓋預留作第三間醫學院校園的土地，而該校園將規劃設於綜合醫院附近。綜合醫院為北都人口提供全面的醫療服務，以及教學、訓練和研究設施。綜合醫院毗連醫學院，其中心位置對兩者皆有利；
- (d) 沿河畔公園及公眾休憩用地一帶地方(包括中央公園)將會充滿活力和生氣，或可闢設商店和食肆，供牛潭尾的不同人士使用和互動，包括居民、大學城的職員和學生、醫護人員和市民大眾。在制定分區計劃大綱圖時，當局會考慮劃設適當的土地用途地帶，讓河畔公園及公眾休憩用地內及沿途一帶可進行適當的用途和活動，使該兩處地方成為充滿生氣的公共空間，供所有人享用；
- (e) 經活化的河道兩旁有行人通道連接，當局會在詳細設計階段考慮設置遮蔭設施，令行人感到舒適；以及

- (f) 牛潭尾地區西部附近有一些鄉村。為解決牛潭尾站附近的擬議高層住宅發展與附近一帶鄉村的銜接問題，公眾休憩用地和河畔公園規劃設於牛潭尾站北面，而沿面向該等鄉村的南北兩邊亦會設有低矮的社區用途，以作緩衝，並達致更妥善的融合。

藍綠基建設施

78. 一些委員提出以下問題：

- (a) 認同把現有排水道活化為藍綠走廊是良好的設計概念，會大大改善整個地區的環境。該處會否建造較大的水體以進一步優化環境，經活化的排水道會否與兩邊的休憩用地結合；
- (b) 管理河畔公園的責任誰屬；
- (c) 會否有上方設有水體的蓄洪設施供公眾享用；以及
- (d) 水源來自何處，尤其在旱季期間。

79. 規劃署副署長／全港葉子季先生和土拓署西拓展處處長劉曉欣女士作出回應，要點如下：

- (a) 現時的排水道會由約 15 至 25 米擴闊至 26 至 40 米，並會進行活化。連同兩邊毗連的休憩用地，日後的河道(即河畔公園)大約 80 米闊，為公眾提供足夠空間及水體作為休閒康樂的地方；
- (b) 在這個初步階段尚未決定由誰負責管理經活化的河道和休憩用地。基本原則是維持開放整條綠化走廊，而走廊提供的不只是康樂空間，還有行人路及單車徑。管理安排將於其後的詳細設計階段決定，可能是由政府部門及／或大學城的院校負責；
- (c) 研究團隊會探討把蓄洪設施結合康樂用途，前者由渠務署負責管理，後者則由康樂及文化事務署負責管理。研究團隊會與兩個部門就設計和管理責任方

面進行溝通。過往，土拓署曾成功協調這兩個部門聯合管理一個結合了防洪設施與康樂綠化空間的項目；以及

- (d) 河道上游有山水。規劃中牛潭尾會提供再造水(非飲用水)，可成為河畔公園的另一個水源。這方案將於詳細設計階段審視。

抗禦力設計和可持續發展措施

80. 兩名委員提出以下問題：

- (a) 鑑於氣候變化，會否採用為水浸風險而設的抗禦力設計；以及
- (b) 會否採用任何綠色概念和可持續發展措施。

81. 土拓署西拓展處處長劉曉欣女士作出回應，要點如下：

- (a) 渠務系統會按照渠務署最新的雨水排放系統手冊進行。為應付水浸風險，研究團隊已建議多項措施，例如提高地面水平、擴闊河道、加入把雨水滲入地下的設計，以及建造地下雨水蓄洪池，從而令牛潭尾成為「海綿城市」；以及
- (b) 在土地用途和基礎設施規劃以及城市設計方面，會採取各種措施，包括增加綠化、透過行人及單車友善設計推廣綠色出行和低碳能源方案、因應盛行風而進行建築布局、提供藍綠基建設施等。目前正為牛潭尾發展進行碳評估。

其他

82. 一名委員詢問，大學城的擬議數據中心會否是超算中心，以支援院校／大學的研發工作。土拓署西拓展處處長劉曉欣女士回應時表示，這須視乎教育局的政策是否容許。另一名委員認為，倘大學城的位置可向西移近牛潭尾站，便可研究把數據中心設於岩洞內。

83. 一名委員詢問，位於大學城以東的牛潭尾濾水廠是否潛在危險設施，亦會否對大學城構成任何影響。土拓署西拓展處處長劉曉欣女士回應時表示，根據土地用途檢討，牛潭尾濾水廠並不屬於潛在危險設施，並已獲水務署確認。研究團隊會在研究期間進一步徵詢環境保護署的意見。

84. 同一名委員留意到沿着發展區南緣及東緣有兩條輸電電纜，並詢問這些電纜會否對已規劃的土地用途造成任何影響，例如須劃設後移範圍或緩衝區。土拓署西拓展處處長劉曉欣女士回應時表示，研究團隊在最初劃定發展區邊界的階段，已經把該等高壓電纜考慮在內。

[黃傑龍教授、羅淦華先生、呂守信先生、潘樂祺先生和葉少明先生在答問部分進行期間離席。]

85. 城規會備悉牛潭尾的發展建議。副主席亦請研究團隊在推展研究時適當考慮委員的意見和建議。

86. 副主席多謝政府的代表和顧問出席會議。他們此時離席。

議程項目6

[公開會議][此議項以廣東話進行。]

其他事項

87. 餘無別事，會議於下午二時二十五分結束。